ISMAIL IBRAHIM lwn.
BANK PERTANIAN MALAYSIA BHD & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR
ABU BAKAR KATAR PK
[SAMAN PEMULA NO: 24NCVC-242-10-2013]
28 APRIL 2014

UNDANG-UNDANG TANAH: *Jualan tanah – Lelongan awam – Penangguhan – Sama ada dipersetujui oleh pemegang gadaian – Sama ada pemohon terkilan dengan tindakan responden-responden – Sama ada pemohon gagal mematuhi terma-terma gadaian – Permohonan injunksi interim – Sama ada harus dibenarkan – Sama ada harga rezab perlu diturunkan – Sama ada pemohon perlu memfailkan rayuan terhadap keputusan Pentadbir Tanah – Sama ada responden kedua pembeli bona fide – Sama ada Pentadbir Tanah boleh menangguhkan perintah jualan – Kanun Tanah Negara, ss. 263, 264A(1) & 418*

PROSEDUR SIVIL: *Injunksi – Injunksi interim – Pemilikan tanah – Penukaran pendaftaran pemilik hartanah – Kegagalan mematuhi terma-terma gadaian – Perintah jualan – Lelongan awam – Sama ada permohonan pemohon untuk penangguhan lelongan awam harus dibenarkan – Sama ada pemohon terkilan dengan tindakan respoden-responden – Sama ada ganti rugi mencukupi sekiranya remedi yang dipohon tidak dibenarkan – Sama ada terdapat persoalan serius untuk dibicarakan – Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor & Ors*

PROSEDUR SIVIL: *Saman pemula – Tatacara – Kegagalan menyatakan alasan untuk perintah yang dipohon – Sama ada melanggari peruntukan A. 7 k. 3(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 – Persoalan yang perlu diputuskan – Sama ada gagal dinyatakan – Sama ada terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan – Sama ada saman pemula wajar ditukar kepada writ – Isyoda (M) Sdn Bhd v. Low Seong Tek*

Pemohon telah menggadaikan 30 bidang tanah sebagai cagaran dan balasan untuk kemudahan al bai bithman ajil bagi jumlah RM3.5 juta. Pinjaman ini diberikan oleh responden pertama, iaitu, sebuah institusi kewangan. Berikutan s. 263 Kanun Tanah Negara ('Kanun'), responden pertama telah melaksanakan haknya untuk mendapatkan perintah jualan bagi tanah-tanah tersebut setelah mendapati bahawa pemohon gagal untuk mematuhi terma-terma gadaian yang ditetapkan. Semasa lelongan awam, Pentadbir Tanah Padang Terap ('pentadbir tanah') telah menetapkan harga rezab sebanyak RM2,000,000. Walau bagaimanapun, pentadbir tanah terpaksa mengeluarkan notis jualan kedua apabila tiada pembida di dalam lelongan awam pertama. Lelongan awam kedua ditetapkan pada 2 Oktober 2013 dengan harga rezab bagi kesemua lot tanah sebanyak RM1,800,100. Melalui peguamnya, pemohon telah memohon kepada responden pertama supaya lelongan kedua ditangguhkan kerana terdapat pembeli yang ingin membeli tanah-tanah tersebut untuk RM2,000,000. Responden pertama telah

menetapkan beberapa syarat yang perlu dipatuhi oleh pemohon supaya lelongan kedua ditangguhkan. Malangnya, pemohon gagal mematuhi syarat-syarat tersebut. Lelongan kedua telah diteruskan dan responden kedua merupakan pembida yang berjaya dalam lelongan tersebut dengan harga rezab RM1,800,000. Tidak berpuas hati, pemohon telah memfailkan saman pemula ini terhadap responden-responden. Pemohon, antara lain, memohon injunksi interim terhadap responden-responden sebagaimana remedi yang dipohon agar hartanah yang berjaya dilelong itu dihalang daripada didaftarkan atas nama responden kedua. Isu-isu yang dibangkitkan untuk pertimbangan adalah (i) sama ada saman pemula pemohon mematuhi peruntukan A. 7 k. 3(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM'); (ii) sama ada pemohon gagal menamakan pentadbir tanah sebagai pihak di dalam saman pemulanya; (iii) sama ada pemohon mematuhi prinsip di dalam kes *Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor & Ors* ('*Keet Gerald*') untuk memperolehi injunksi interim terhadap responden-responden; (iv) sama ada injunksi interim wajar dibenarkan; (v) sama ada saman pemula perlu ditukarkan kepada writ sekiranya terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan; (vi) sama ada pemohon terkilan dengan tindakan responden pertama yang tidak menerima permintaan pemohon untuk menangguhkan lelongan awam kali kedua memandangkan terdapat pembeli yang bersetuju untuk membeli tanah-tanah tersebut; dan (vii) sama ada pemohon terkilan dengan tindakan responden kedua yang pada asalnya bersetuju untuk membeli tanah-tanah tersebut dan kemudiannya bertukar menjadi pembida yang berjaya dalam lelongan awam tersebut.

Diputuskan (menolak permohonan pemohon dengan kos):

(1) Pemohon perlu mematuhi peruntukan A. 7 k. 3(1) KKM semasa memfailkan tindakan melalui saman pemula. Saman pemula yang difailkan oleh pemohon di sini adalah cacat. Pemohon telah gagal untuk menyatakan persoalan yang perlu diputuskan dan juga butiran yang mencukupi berkaitan dengan kausa atau kausa-kausa tindakan bagi membolehkan remedi yang dipohon. Pemohon juga sepatutnya menamakan pentadbir tanah sebagai pihak dalam saman pemulanya. Tambahan, tiada keperluan untuk menukar saman pemula ini kepada writ. Keadaan mungkin berbeza sekiranya ianya melibatkan pertikaian isu-isu sebagaimana dalam *C&A Tong Enterprise Sdn Bhd lwn. Fatimah Ismail & Yang Lain*. (perenggan 11, 12, 16, 27 & 34)

(2) Berkenaan permohonan injunksi, pemohon gagal untuk menunjukkan persoalan yang serius untuk dibicarakan. Pemohon tidak boleh mempertikaikan tindakan responden pertama sebagai pemegang gadaian untuk melaksanakan haknya mendapatkan perintah jualan mengikut peruntukan s. 263 Kanun. Pemohon telah bergantung kepada laporan penilaian tahun 2006 yang menyatakan bahawa harga pasaran adalah RM2,620,000. Harga ini merupakan harga pasaran yang dibuat tujuh

tahun lalu untuk "financing purposes". Pentadbir tanah telah mengambil kira laporan penilaian daripada syarikat jurunilai yang sama dan laporan ini merupakan laporan terbaru bagi tujuan pentadbir tanah menetapkan harga rezab. Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya Bil 1/2011 tidak terpakai kepada Pentadbir Tanah Padang Terap kerana ianya dikeluarkan atas arahan YAA Hakim Besar Malaya "... dalam pengendalian prosiding hilang tebus dan lelongan awam di Mahkamah Tinggi". (perenggan 19-22)

(3) Semasa membuat perintah di bawah s. 263 Kanun, pentadbir tanah telah mempertimbangkan harga rezab pada lelongan awam yang pertama atas jumlah RM2,000,000. Pentadbir tanah telah menurunkan harga rezab kepada RM1,800,000 untuk lelongan kedua kerana tiada pembida semasa lelongan pertama. Sekiranya pemohon tidak berpuas hati dengan harga rezab yang ditetapkan pada lelongan pertama atau kedua, beliau seharusnya memfailkan rayuan terhadap keputusan pentadbir tanah berkenaan di bawah s. 418 Kanun. (perenggan 23-25)

(4) Responden kedua merupakan pembeli *bona fide* dan pendaftaran kepada beliau selaku pembida yang berjaya dalam lelongan awam dikekalkan. Suatu ketidakadilan akan ditimbulkan kepada responden-responden sekiranya injunksi diberikan kepada pemohon. Tambahan, pemohon gagal menunjukkan bahawa ganti rugi tidak mencukupi sekiranya remedi yang dipohon tidak dibenarkan. Responden pertama merupakan institusi kewangan dan ianya berkemampuan untuk membayar ganti rugi sebanyak RM500,000 seperti dipohon oleh pemohon. Berdasarkan saranan *Keet Gerald*, injunksi yang dipohon oleh pemohon tidak dibenarkan. (perenggan 28-32)

(5) Pemohon telah gagal mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh responden pertama bagi penangguhan lelongan awam kedua. Responden kedua telah menjadi pembida dalam lelongan kedua setelah pemohon tidak memberikan sebarang maklum balas dan tidak memuktamadkan deraf perjanjian yang telah dikemukakan sebelumnya. Oleh itu, responden kedua bukanlah *mala fide* apabila bertindak menjadi pembida dalam lelongan kedua. Tambahan, pentadbir tanah diberi kuasa untuk menangguhkan perintah jualan atau membatalkannya sebagaimana diperuntukan di bawah s. 264A(1) Kanun. Permohonan pemohon kepada peguam responden pertama untuk menangguhkan lelongan awam yang dijadualkan pada 2 Oktober 2013 adalah bercanggah dengan peruntukan s. 264A(1) Kanun. (perenggan 36, 37, 38, 39 & 41)

Kes-kes yang dirujuk:

C & A Tong Enterprise Sdn Bhd lwn. Fatimah Ismail & Yang Lain [2002] 1 LNS 269 HC ***(dirujuk)***

Isyoda (M) Sdn Bhd v. Low Seong Tek [2000] 4 CLJ 621 HC ***(dirujuk)***

Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor & Ors [1995] 1 CLJ 293 CA ***(dirujuk)***

A *Koperasi Pembangunan Kampung Tradisional (PEKATRA) Tasek Bhd lwn. Pentadbir Tanah, Daerah Kubang Pasu, Kedah Darul Aman & Satu Lagi; Shahezan Wali Mohamed (Pencelah) [2007] 3 CLJ 725 HC* ***(dirujuk)***

Lam Koh Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Johor Bahru; Plentong Granite Ind Sdn Bhd (Interveners) [2001] 7 CLJ 202 HC ***(dirujuk)***

Lee Gee Pheng v. RHB Bank Bhd [2003] 4 CLJ 639 CA ***(dirujuk)***

B *Lim Chong Construction Co Sdn Bhd v. Silam Quarry Sdn Bhd [1990] 1 CLJ 1158; [1990] 2 CLJ (Rep) 374 HC* ***(dirujuk)***

Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd [1997] 2 CLJ 36 SC ***(dirujuk)***

Malayan Banking Bhd lwn. Sri Datai Engineering Sdn Bhd [2006] 7 CLJ 187 HC ***(dirujuk)***

C *People Realty Sdn Bhd v. Hong Leong Bank Bhd & Anor [2008] 1 CLJ 73 CA* ***(dirujuk)***

Platinum Heights Sdn Bhd v. Sun Mix Concrete Sdn Bhd [1996] 1 LNS 119 HC ***(dirujuk)***

Sarkawi Sadijo v. BMG Music (Malaysia) Sdn Bhd & Ors [1996] 1 LNS 48 HC ***(dirujuk)***

Ting Ling Kiew & Anor v. Tang Eng Iron Works Co Ltd [1992] 3 CLJ 1685; [1992] 1 CLJ (Rep) 331 SC ***(dirujuk)***

D *Toh Kiat Chuan lwn. Pentadbir Tanah Daerah Klang & Yang Lain [2011] 2 CLJ 879 CA* ***(dirujuk)***

Yeohata Industries Sdn Bhd & Anor v. Coil Master Sdn Bhd & Ors [2001] 6 CLJ 418 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

E National Land Code, ss. 261, 263(2)(d), 264A(1), 418
Rules of Court 2012, O. 7 r. 3(1), O. 28 r. 8(1)

Bagi pihak pemohon - Nurul Liyana Mohammad Nasir; T/n Azam Majid & Assocs
Bagi pihak responden pertama - Marina Nasution; T/n Shearn Delamore & Co
Bagi pihak responden kedua - Abdul Hadi Ahmad; T/n Arshad Azhari & Assocs

F *Dilaporkan oleh Kumitha Abd Majid*

PENGHAKIMAN

Abu Bakar Katar PK:

G **[1]** Pemohon merupakan seorang pengarah dan pemegang saham di dalam Saritech Agro Park Sdn Bhd ("peminjam itu") melalui Perserahan No: 847/2007 mewujudkan satu gadaian pertama atas 30 bidang tanah di Mukim Padang Terap Kiri sebagai cagaran dan sebagai balasan untuk kemudahan al bai bithman ajil (BBA) bagi jumlah RM3.5 juta. Pinjaman ini diberikan oleh responden pertama kepada peminjam untuk "Dana Tabung Untuk
H Makanan" (3F).

[2] Pemohon telah gagal mematuhi terma-terma gadaian kepada annexure (borang 16A) dan tertunggak bayaran ansuran kepada responden pertama. Responden pertama telah menghantar notis borang 16D kepada pemohon dan
I memaklumkan setakat 30 April 2012 beliau mempunyai hutang berjumlah RM2,200,034.38 dan memberi notis 30 hari kepada pemohon untuk memperbetulkan pelanggaran ini.

[3] Pada 4 Mac 2013 suatu siasatan di bawah s. 261 Kanun Tanah Negara 1965 ("Kanun itu") telah diadakan di hadapan Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah Daerah Padang Terap dan beliau telah mengeluarkan perintah sebagaimana dalam borang 16H antara lainnya telah menetapkan lelongan awam akan diadakan pada 5 Jun 2013 jam 10 pagi hingga 11 pagi di perkarangan Pejabat Tanah Daerah Padang Terap. Pentadbir Tanah telah menetapkan harga rezab sebanyak RM835,000 (14 lot), RM861,000 (sepuluh lot) dan RM304,000 (enam lot).

[4] Pada lelongan awam yang ditetapkan pada 5 Jun 2013, tiada pembida dan pentadbir tanah telah mengeluarkan "notis jualan kedua" bagi menetapkan lelongan awam kali kedua pada 2 Oktober 2013 dengan harga rezab keseluruhannya bagi semua 30 lot berjumlah RM1,800,100.

[5] Pemohon melalui peguamnya Tetuan Khairil & Co menulis kepada peguam responden pertama memohon lelongan kedua pada 2 Oktober 2013 ditangguhkan atas alasan ada cadangan daripada Visisetia Wangsa Resources Sdn Bhd untuk membeli tanah pemohon dengan harga RM2 juta. Responden pertama telah menetapkan beberapa syarat kepada pemohon untuk mematuhinya sebelum lelongan kedua ditangguhkan. Sebarang penangguhan akan dilakukan oleh Pejabat Tanah Padang Terap dan semua kos lelongan dibayar oleh pemohon. Pemohon juga dikehendaki memajukan salinan perjanjian antara pemohon dengan Visisetia Wangsa Resources Sdn Bhd dan bank deraf 10% atas nama responden pertama diterima sebelum 17 September 2013. Malangnya, pemohon gagal mematuhi syarat-syarat yang dikenakan oleh responden pertama. Responden pertama tiada pilihan lain melainkan meneruskan lelongan kedua yang ditetapkan pada 2 Oktober 2013.

[6] Responden kedua merupakan pembida yang berjaya dalam lelongan awam yang kedua dengan harga rezab RM1,800,000.

[7] Pemohon kemudiannya telah memfailkan saman pemula di mahkamah ini pada 24 Oktober 2013 (lampiran (1)) terhadap responden pertama dan responden kedua bagi mendapatkan perintah-perintah yang berikut:

(a) Responden Pertama dan Responden Kedua dicegah dan/atau dihalang, sama ada sendiri atau melalui ejen-ejen Responden Pertama dan Responden Kedua atau calon-calon, sehingga keputusan muktamad pendengaran Saman Pemula diperoleh atau sehingga perintah selanjutnya oleh Mahkamah Yang Mulia ini, daripada melaksanakan penukaran pendaftaran hak milik hartanah seperti di Lampiran A;

(b) Secara alternatif, sekiranya proses penukaran pendaftaran hak milik hartanah di Lampiran A telah dibentangkan, dan/atau diperolehi oleh Responden Pertama dan Responden Kedua terhadap pemohon, Responden Pertama dan Responden Kedua dicegah dan/atau dihalang, sama ada sendiri atau melalui ejen-ejen Responden Pertama dan Responden Kedua atau calon-calon,

daripada meneruskan proses penukaran pendaftaran hak milik hartanah di Lampiran A tersebut sehingga keputusan muktamad pendengaran tuntutan pemohon diperoleh atau sehingga apa-apa perintah lanjut oleh Mahkamah Yang Mulia ini;

(c) Kos saman ini dibayar oleh Responden Pertama dan Responden Kedua kepada pemohon; dan

(d) Lain-lain dan perintah seterusnya difikirkan patut dan wajar oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

[8] Permohonan ini disokong oleh afidavit sokongan yang diikrarkan oleh pemohon sendiri (lampiran (2)). Permohonan pemohon ini telah dibantah oleh responden pertama dan responden kedua. Masing-masing memfailkan afidavit jawapan (lampiran (10)) dan (lampiran (12)).

[9] Mahkamah ini telah menolak lampiran (1) dengan kos sebanyak RM6,000 kepada responden pertama dan responden kedua. Pemohon yang tidak berpuas hati dengan keputusan mahkamah ini telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan, Malaysia. Rayuan ini telah didaftarkan sebagai Mahkamah Rayuan Rayuan Sivil No: K-02(IM)(NCVC)-309-02-2014.

[10] Mahkamah ini telah menghalusi hujahan bertulis yang difailkan oleh pihak-pihak. Mahkamah ini berpendapat ada beberapa isu utama yang perlu diputuskan oleh mahkamah iaitu:

(a) sama ada saman pemula yang difailkan oleh pemohon mematuhi A. 7 k. 3(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ("KKM");

(b) pemohon gagal menamakan Pentadbir Tanah Padang Terap sebagai pihak-pihak dalam saman pemulanya;

(c) sama ada pemohon mematuhi prinsip dalam kes *Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor & Ors* [1995] 1 CLJ 293; [1995] 1 MLJ 193 bagi memperolehi injunksi interim terhadap responden pertama dan responden kedua;

(d) pemohon tidak mempertikaikan perintah jualan yang dikeluarkan oleh pentadbir tanah dan tiada perkara yang "pending" bagi mewajarkan injunksi interim dibenarkan oleh mahkamah ini;

(e) pemohon menghujahkan sekiranya terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan, memohon saman pemula ini ditukar kepada writ saman sebagaimana peruntukan A. 28 k. 8 KKM;

(f) pemohon terkilan dengan tindakan responden pertama yang tidak menerima permintaan untuk menangguhkan lelongan awam kali kedua memandangkan ada pembeli yang bersetuju untuk membeli tanah-tanah yang akan dilelong;

(g) pemohon juga terkilan dengan tindakan responden kedua yang pada asalnya bersetuju untuk membeli tanah-tanah tersebut telah bertukar menjadi pembida dan berjaya dalam lelongan awam tersebut. Pemohon menyifatkan perbuatan responden kedua sebagai *mala fide*.

Bagi Isu (a)

[11] Peguam responden pertama dan responden kedua yang terpelajar telah menghujahkan isu yang sama bagi membantah saman pemula yang difailkan oleh pemohon cacat di atas kegagalan mematuhi peruntukan A. 7 k. 3(1) KKM. Di bawah KKM telah ditetapkan dua (2) "mode" iaitu secara writ atau saman pemula. Pemohon yang memilih "mode" permohonannya secara saman pemula perlu mematuhi peruntukan A. 7 k. 3(1) KKM. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan peruntukan A. 7 k. 3(1) KKM yang berbunyi seperti berikut:

> **3. Kandungan saman pemula (A. 7 k. 3)**
>
> (1) Tiap-tiap saman pemula hendaklah memasukkan suatu pernyataan persoalan yang ke atasnya plaintif meminta penentuan atau arahan Mahkamah atau, mengikut mana-mana yang berkenaan, suatu pernyataan tepat mengenai relief atau remedi yang dituntut dalam prosiding yang dimulakan melalui saman pemula dengan butir-butir yang cukup untuk mengenal pasti kausa atau kausa-kausa tindakan yang berkenaan dengannya yang plaintif menuntut relief atau remedi itu.

[12] Mahkamah ini telah meneliti saman pemula di lampiran (1) dan bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama dan responden kedua yang terpelajar iaitu pemohon gagal menyatakan persoalan yang perlu diputuskan dan juga butiran yang cukup berkaitan kausa atau kausa-kausa tindakan bagi membolehkan remedi yang dipohon. Mahkamah ini bersetuju dengan pandangan YA Abdul Aziz Mohamad H (pada ketika itu) dalam kes *Isyoda (M) Sdn Bhd v. Low Seong Tek* [2000] 4 CLJ 621 di mana YA merujuk keputusan Mahkamah Rayuan berkaitan isu yang sama. YA Abdul Aziz Mohamad H (pada ketika itu) melahirkan pandangannya seperti berikut:

> In *Saraswathy Devi a/p Nadchatiram v. Vijayalakshmi Devi a/p Nadchatiram* [1998] 1 CLJ 1035; [1998] 1 MLJ 89, the plaintiff (the respondent in the appeal) had, by originating summons, applied for an order to enjoin the defendant in certain proceedings but the originating summons did not show why the defendant should not act for those persons in those proceedings, although the affidavit in support of the originating summons did. The Court of Appeal nevertheless ruled at p. 952 that because of the said omission in the originating summons no cause of action was shown in it and that on that ground alone the originating summons ought to have been dismissed by the judge below.

A It is clear from the ruling that an originating summons that does not comply with O. 7 r. 3 because it does not include sufficient particulars to identify the cause of action must be dismissed ...

I have been most reluctant to uphold this ground and dismiss or strike out the originating summons on this ground because although the
B originating summons lacks particulars to identify the cause of action, the cause of action is easily identifiable from the affidavit in support of the application. But there is the requirement of O. 7 r. 3(1) and the strict ruling in *Saraswathy Devi* which I think applies to the circumstances of this case, and I am bound by the ruling and the defendant is entitled to expect me to act according to the ruling. For that reason I have to dismiss the
C originating summons, which I do with costs.

[13] Mahkamah ini turut merujuk kes *Malayan Banking Bhd lwn. Sri Datai Engineering Sdn Bhd* [2006] 7 CLJ 187 di mana YA VT Singham H dalam mengarap isu yang sama telah memutuskan:

D (3) Kegagalan saman pemula mengandungi butiran seperti yang disebut di atas bukan boleh dikatakan suatu ketidakpatuhan teknikal kaedah-kaedah, tetapi perkara itu merujuk kepada akar umbi (root) terhadap suatu saman pemula yang sepatutnya dan harus mengandungi butir-butir seperti yang disebut di atas untuk menunjukkan apakah kausa tindakan plaintif terhadap defendan. Oleh itu, A. 1A dan A. 2 Kaedah-kaedah Mahkamah
E Tinggi 1980 tidak membantu plaintif dan mahkamah ini berpendapat defendan memang telah diprejudiskan di mana saman pemula tidak mematuhi A. 7 k. 3(1) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (perenggan 9).

[14] Mahkamah ini juga merujuk kes *Lam Koh Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Johor Bahru; Plentong Granite Ind Sdn Bhd (Interveners)* [2001] 7 CLJ 202
F dalam merungkai isu yang sama:

[4] It is to be noted that the plaintiff's originating summons that purported to initiate the appeal is defective, in that it lacks details and particulars of the question that has to be determined by the court. This defect cannot be corrected as the said deficiency has been present right from the start. Even if the originating summons is to be treated as originating motion,
G the latter still requires that grounds of the appeal to be set out so as to enable the court to identify the plaintiff's cause of action. This requirement being absent from the plaintiff's originating summons has made it void, and thus becomes a nullity and therefore irreparable.

[15] Mahkamah ini berpendapat berdasarkan alasan (a) sahaja sudah
H memadai untuk menolak lampiran (1) dengan kos.

Bagi Isu (b)

[16] Pemohon dalam afidavit sokongan telah mempertikaikan tindakan Pentadbir Tanah Padang Terap dalam mengeluarkan perintah lelongan dan
I penetapan harga rezab bagi lelongan awam. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama yang terpelajar iaitu pemohon sepatutnya menamakan pentadbir tanah sebagai pihak-pihak dalam saman pemulanya. Mahkamah ini telah dirujukkan kes *Toh Kiat Chuan lwn.*

Pentadbir Tanah Daerah Klang & Yang Lain [2011] 2 CLJ 879; [2010] 3 MLJ 363 sebagai nas sandaran keperluan menamakan pentadbir tanah sebagai pihak-pihak dalam saman pemula tersebut.

Bagi Isu (c)

[17] Pemohon telah memohon injunksi interim terhadap responden pertama dan responden kedua sebagaimana remedi yang dipohon agar hartanah yang telah berjaya dilelong dihalang daripada didaftarkan atas nama pembeli yang berjaya iaitu responden kedua. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama yang terpelajar iaitu dalam mempertimbangkan permohonan seumpama ini, saranan YA Gopal Sri Ram H dalam kes *Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor & Ors* (supra) sebagaimana berikut perlu dipatuhi:

> (1) menanya dirinya sendiri sama ada keseluruhan fakta yang telah dibentangkan di hadapannya mendedahkan isu *bona fide* yang serius yang perlu dibicarakan. Beliau mesti menahan diri supaya tidak membuat sebarang pemutusan atas merit tuntutan itu atau sebarang pembelaan terhadapnya dan mengenal pasti dengan tepat isu yang dibentangkan dan memutuskan sama ada isu itu cukup serius untuk mewajarkan suatu perbicaraan. Jika beliau memutuskan bahawa tidak terdapat soalan serius yang didedahkan, relief itu sepatutnya ditolak. Tetapi, jika beliau memutuskan bahawa terdapat soalan serius yang perlu dibicarakan, beliau sepatutnya mengambil langkah seterusnya dalam siasatan beliau;
>
> (2) setelah mendapati bahawa suatu isu yang memerlukan siasatan lanjut didedahkan, beliau mesti mempertimbangkan di mana terletaknya keadilan kes itu. Beliau mesti mempertimbangkan perkara yang relevan, termasuk hakikat praktik kes di hadapan beliau dan menimbangkan kesusahan yang akan diakibatkan jika injunksi itu diberi, berbanding dengan kesusahan yang akan diakibatkan jika injunksi itu ditolak; dan
>
> (3) pertimbangan penting yang harus diambil ingat oleh hakim adalah bahawa remedi yang beliau diminta melaksanakan adalah secara budi bicara, yang bertujuan menghasilkan keputusan yang adil untuk tempoh di antara tarikh permohonan itu dan perbicaraan sebenar dan untuk mengekalkan status quo. Ia merupakan budi bicara kehakiman yang boleh diperbetulkan atas rayuan. Seseorang hakim sepatutnya menghuraikan di dalam penghakimannya faktor-faktor yang penting di dalam pemikirannya itu apabila membuat keputusannya.

[18] Secara ringkasnya pemohon perlu menunjukan pra-syarat iaitu:

(i) sama ada terdapat persoalan yang serius perlu dibicarakan;

(ii) beban kesenangan menyebelahi dipihaknya; dan

(iii) ganti rugi bukannya remedi yang mencukupi.

Bagi Isu (i)

[19] Peguam responden pertama yang terpelajar telah menghujahkan berdasarkan permohonan pemohon tidak terdapat persoalan yang rumit perlu dibicarakan. Mahkamah ini dirujukan kes *Sarkawi Sadijo v. BMG Music (Malaysia) Sdn Bhd & Ors* [1996] 1 LNS 48; [1996] 4 MLJ 515 dan *Lim Chong Construction Co Sdn Bhd v. Silam Quarry Sdn Bhd* [1990] 1 CLJ 1158; [1990] 2 CLJ (Rep) 374; [1990] 2 MLJ 423 sebagai nas sandarannya. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama yang terpelajar iaitu pemohon gagal menunjukan persoalan yang serius untuk dibicarakan. Mahkamah ini bersetuju pemohon tidak boleh mempertikaikan tindakan responden pertama sebagai pemegang gadaian melaksanakan haknya untuk mendapatkan perintah jualan mengikut peruntukan s. 263 Kanun Tanah Negara 1965 ("Kanun itu"). Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama yang terpelajar iaitu pra-syarat sebelum mendapatkan perintah jualan telahpun dipatuhi oleh responden pertama bermula dengan notis borang 16D sehinggalah siasatan oleh pentadbir tanah di bawah s. 261 Kanun itu dan pentadbir tanah mengeluarkan borang 16H (eks. "AB-3") (afidavit jawapan responden pertama) (lampiran (12)). Mahkamah ini merujuk kes Mahkamah Rayuan iaitu *Lee Gee Pheng v. RHB Bank Bhd* [2003] 4 CLJ 639 yang memutuskan seperti berikut:

> [1b] In issuing the order for sale, the Land Administrator had complied with all the procedural requirements of the NLC. The proceedings at that stage were also not challenged by the borrower. The borrower could also have continued with her appeal before the High Court under s. 418 NLC but she chose not to proceed with it. Consequently, the merits and the validity of the order for sale issued by the Land Administrator could not be challenged at the proceedings brought by the bank for the substitute order for sale.

[20] Pemohon juga ada mempertikaikan harga rezab yang ditetapkan pada lelongan kedua iaitu pada 2 Oktober 2013 dikatakan harga yang rendah. Beliau bergantung kepada laporan penilaian tahun 2006 yang menyatakan harga pasaran sebanyak RM2,620,000 (eks. "II-9"). Sebaliknya, responden pertama menyatakan harga pasaran cuma RM2,000,000 semasa penetapan harga rezab oleh Pentadbir Tanah Padang Terap. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama iaitu laporan penilaian (eks. "II-9") yang menyatakan harga pasaran RM2,620,000 ianya dibuat tujuh tahun yang lalu iaitu bertarikh 16 Mei 2006 bagi tujuan "financing purposes". Mahkamah ini merujuk laporan berkenaan di mana Che Had Dhali, Executive Director, JB Jurunilai Bersekutu (Kedah) Sdn Bhd menyatakan:

> Further to your instruction to determine the Market Value of the abovementioned property for financing purposes, we submit herewith our Report and Valuation.

[21] Mahkamah ini bersetuju bagi tujuan penetapan harga rezab oleh Pentadbir Tanah Padang Terap telah mengambil kira laporan penilaian daripada syarikat jurunilai yang sama bertarikh 19 Disember 2012 (eks. "AB-4"). Peguam responden pertama yang terpelajar telah menghujahkan laporan penilaian (eks. "AB-4") merupakan yang terbaru bagi tujuan pentadbir tanah menetapkan harga rezab. Mahkamah ini merujuk Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya Bil. 1/2011 ("arahan amalan itu") di perenggan 5 menetapkan laporan penilaian dianggap sah untuk tempoh dua tahun daripada tarikh disediakan. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan perenggan 5 yang berkenaan:

> 5. Laporan Penilaian
>
> Laporan Penilaian yang difailkan adalah hanya dianggap sah untuk tempoh dua (2) tahun sahaja dari tarikh laporan tersebut disediakan sama ada semasa pendengaran permohonan SMA/SDK.

[22] Mahkamah ini berpendapat arahan amalan itu tidak terpakai kepada Pentadbir Tanah Padang Terap kerana ianya dikeluarkan atas arahan YAA Hakim Besar Malaya "… dalam pengendalian prosiding hilang tebus dan lelongan awam di Mahkamah Tinggi".

[23] Mahkamah ini berpendapat Pentadbir Tanah Padang Terap semasa membuat perintah di bawah s. 263 Kanun itu telah mempertimbangkan harga rezab pada lelongan awam yang pertama atas jumlah RM2,000. Pentadbir tanah telah bersandarkan peruntukan s. 263(2)(d) Kanun itu yang berbunyi seperti berikut:

> (d) fix a reserve price for the purpose of the sale, being a price equal to the market value of the land or a lease in question as estimated by the Land Administrator;

[24] Mahkamah ini berpendapat pemohon sekiranya tidak berpuas hati dengan harga rezab yang ditetapkan pada lelongan pertama atau kedua seharusnya memfailkan rayuan di bawah s. 418 Kanun itu terhadap keputusan pentadbir tanah berkenaan.

[25] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama yang terpelajar iaitu pentadbir tanah telah menurunkan harga rezab untuk lelongan kedua kerana pada lelongan yang pertama tiada pembida. Pentadbir tanah telah menurunkan kepada RM1,800,000 harga rezab untuk lelongan kedua dan responden kedua berjaya membidanya. Mahkamah ini dirujukan kes *Toh Kiat Chuan* (*supra*) di mana Mahkamah Rayuan ada menyentuh isu pengurangan harga rezab dalam lelongan di pejabat tanah.

[26] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama yang terpelajar adalah menjadi tugas kepada pemohon untuk mengemukakan laporan penilaian bagi mencabar harga rezab yang ditetapkan oleh pentadbir tanah bukannya harga pasaran. Mahkamah ini bersetuju dengan kes yang dirujuk iaitu *People Realty Sdn Bhd v. Hong Leong Bank Bhd & Anor* [2008] 1 CLJ 73 yang menyatakan:

A [8] With utmost respect, we are unable to subscribe the appellant's argument. To us, since the appellant is challenging the valuation of the said land, it is necessary for the appellant to submit its own valuation report to counter the valuation report tendered by the 1st respondent. However, in this case, the appellant has not produced any valuation report to show that the market value of the said land was more than
B RM6.2 million. In *Bank Kerjasama Rakyat Malaysia v. Daya Plaza Sdn Bhd; Empire Possession Sdn Bhd (Intervener)* [1998] 5 CLJ 79 Arifin Zakaria, J (now Federal Court Judge) held at p. 85 that:

> What is even more fatal to the defendant's case is that even assuming for the sake of argument that there was a breach of duty
C of care by the plaintiff in the conduct of the auction of the said lands, the burden is on the defendant to prove that the defendant has suffered damage as the result thereof. This means to say that the defendant has to satisfy the court, on the balance of probabilities the said land has been sold at a price below the market value. Since the issue involves the valuation of the said lands,
D therefore, it is necessary for the defendant to submit its own valuation report to challenge the valuation report submitted by the plaintiff. In the circumstances, the Court is left with no alternative but to accept the valuation report submitted by the plaintiff.

[27] Kesimpulannya, mahkamah ini berpendapat tiada persoalan yang
E rumit mewajarkan suatu perbicaraan.

Bagi Isu (ii)

[28] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama yang terpelajar iaitu atas imbangan kesenangan ianya memihak agar
F pendaftaran kepada responden kedua selaku pembida yang berjaya dalam lelongan awam pada 2 Oktober 2013 dikekalkan. Responden kedua merupakan pembeli *bona fide* dan mengambil kira pemohon masih mempunyai kemudahan yang masih tertunggak dan belum dibayar. Mahkamah ini dirujukkan kes *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 2 CLJ 36, [1997] 1 MLJ 77 di ms. 78 yang menyatakan:
G

> In the event of a default by the borrower, the lending institution normally looks to early recovery of all or a substantial part of the money due to them from a sale of the security. If the courts of this country interpret the phrase 'cause to the contrary' appearing in s. 256(3) of the Code liberally, then, institutional lenders would lose confidence in their right to realise
H their security through an order for sale. Financial institutions would then become reluctant to lend money to *bona fide* entrepreneurs. Commerce would come to a standstill and the development of land and industries in this country which are largely dependent upon loans from banks would cease. No judgment of this court will be designed to produce such a consequence.

I

[29] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama iaitu ianya menimbulkan ketidakadilan kepada responden pertama dan responden kedua sekiranya injunksi diberikan kepada pemohon. Mahkamah ini ingin meminjam kata-kata peguam responden kedua dalam penghujahan bertulisnya yang menyatakan:

> Sekiranya sebarang perintah halangan diberi terhadap Hartanah-Hartanah tersebut, ianya bermaksud seolah-olah Pemohon dapat mengekalkan Hartanah-Hartanah tersebut tanpa perlu membayar pembiayaan tersebut.

Bagi Isu (iii)

[30] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama yang terpelajar iaitu pemohon gagal menunjukkan ganti rugi tidak mencukupi sekiranya remedi yang dipohon tidak dibenarkan. Mahkamah ini sependapat iaitu responden pertama merupakan institusi kewangan dan ianya berkemampuan membayar ganti rugi yang dipohon oleh pemohon iaitu RM500,000 sebagaimana yang dinyatakan di perenggan 19, afidavit sokongan pemohon. Mahkamah ini berpendapat elok sekiranya diperturunkan perenggan 19 yang berkenaan untuk kemudahan rujukan:

> 19. Lanjutan daripada perenggan di atas, saya menyatakan bahawa saya terkilan kerana akibat daripada nilai lelongan awam hartanah-hartanah tersebut yang jauh lebih rendah daripada nilai pasaran di dalam Laporan Penilaian pada tahun 2006 dan disebabkan itu, saya kerugian dan terpaksa menanggung hutang dengan pihak Responden Pertama sebanyak lebih kurang RM500,000.00. Saya menyatakan bahawa ini amatlah memprejudiskan hak membela saya.

[31] Mahkamah ini dirujukkan kes *Yeohata Industries Sdn Bhd & Anor v. Coil Master Sdn Bhd & Ors* [2001] 6 CLJ 418 yang menyatakan:

> The parties ability to pay damages in the event the other side succeed in the action during trial, is another important issue to be determined in deciding whether damages is an adequate remedy. In *American Cyanamid*'s case (supra) it was held that *if damages in the measure recoverable at common law would be an adequate remedy and the defendant would be in a financial position to pay them, no interlocutory injunction should normally be granted, however strong the plaintiff's claim appeared to be at that stage.*
>
> (penekanan ditambah)

[32] Setelah menimbangkan fakta kes di hadapan mahkamah dan mengikuti saranan *Keet Gerald* (*supra*), mahkamah ini berpendapat injunksi yang dipohon oleh pemohon tidak dibenarkan.

Bagi Isu (d)

[33] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam responden pertama dan responden kedua yang terpelajar iaitu pemohon meminta injunksi interim diberikan. Setelah meneliti saman pemula yang difailkan, pemohon

tidak mempertikaikan perintah jualan yang dikeluarkan oleh pentadbir tanah atau mengetepikan lelongan awam yang dijalankan oleh pentadbir tanah. Mahkamah ini bersetuju tiada prosiding yang belum selesai di hadapan Mahkamah sekarang. Mahkamah ini merujuk kes *Platinum Heights Sdn Bhd v. Sun Mix Concrete Sdn Bhd* [1996] 1 LNS 119 yang menyatakan:

> The above originating summons does not disclose a cause of action. There is no substantive issue for the court's determination. Had the court granted the injunction, the injunction would have been to preserve the *status quo* of the parties pending the determination of the substantive issue or cause of action. If indeed the debt is being disputed on substantial grounds, some effort ought to be made to state it in more detail with sufficient particulars. As it stood, there appears to be no substantive cause of action. Apart from the injunction, what other order could this court make bearing in mind that the relief prayed for is an injunction to prevent the defendant from filing a winding-up proceeding until further order.

Bagi Isu (e)

[34] Peguam pemohon yang terpelajar telah menghujahkan sekiranya mahkamah ini berpendapat ada isu-isu yang perlu dibicarakan, beliau memohon saman pemula ini ditukar kepada writ selaras dengan peruntukan A. 28 k. 8(1) KKM. Mahkamah ini telahpun menyentuh isu ini semasa membincangkan isu (c) di atas. Mahkamah ini berpendapat saman pemula yang difailkan oleh pemohon adalah cacat berdasarkan alasan (a) di atas. Mahkamah ini berpendapat tiada keperluan untuk menukar saman pemula kepada writ sebagaimana yang dihujahkan oleh peguam pemohon yang terpelajar. Kedaaan mungkin berbeza sekiranya ianya melibatkan pertikaian isu-isu sebagaimana dalam kes *C & A Tong Enterprise Sdn Bhd lwn. Fatimah Ismail & Yang Lain* [2002] 1 LNS 269 dan *Ting Ling Kiew & Anor v. Tang Eng Iron Works Co Ltd* [1992] 3 CLJ 1685; [1992] 1 CLJ (Rep) 331; [1992] 2 MLJ 217.

Bagi Isu (f) Dan (g)

[35] Mahkamah ini akan membincangkan isu (f) dan (g) bersekali kerana ianya saling kait mengait dengan isu yang dibangkitkan oleh pemohon. Pemohon menghujahkan tindakan responden pertama yang meneruskan lelongan kedua walaupun menyedari adanya perbincangan dengan Visisetia Wangsa Resources Sdn Bhd bagi tujuan pembelian tanah-tanah yang terlibat dengan harga pembelian RM2,000,000. Pemohon merujuk surat peguam responden pertama (eks. "II-3") yang dikatakan bersetuju dengan penangguhan lelongan tersebut. Mahkamah ini berpendapat surat peguam responden pertama iaitu di eks. "II-2" dan "II-3" secara jelas menyatakan persetujuan tertakluk kepada bebarapa syarat iaitu:

(i) Persetujuan tertakluk kepada Pentadbir Tanah Padang Terap;

(ii) Pemohon menanggung segala yuran dan kos (pihak pejabat tanah, peguam dan tiga pelelong) akibat lelongan ditangguhkan;

(iii) Menyerahkan salinan asal perjanjian jual beli yang telah ditandatangani dan disetemkan; A

(iv) Menyerahkan bank deraf 10 % daripada harga pembelian atas nama Bank Pertanian Malaysia;

(v) Syarat-syarat di atas dipatuhi oleh pemohon selewat-lewatnya 17.9.2013 dan sekiranya gagal, lelongan pada 2.10.2013 akan diteruskan. B

[36] Pemohon telah gagal mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan atas alasan pemohon berada di luar negara dan segala urusan penyempurnaan dokumen jual beli tidak dapat dibuat.

[37] Pemohon juga ada menerima tawaran daripada responden kedua untuk membeli tanah-tanah tersebut dengan harga belian RM2,200,000. Peguam responden kedua melalui suratnya bertarikh 27 September 2013 ada memaklumkan niat pelanggannya itu kepada peguam pemohon ketika itu iaitu Tetuan Khairil & Co. Responden kedua akhirnya menjadi pembida dalam lelongan kedua setelah pemohon tidak memberikan apa-apa maklum balas dan tidak memuktamadkan deraf perjanjian yang telah dikemukakan sebelumnya. C D

[38] Mahkamah ini tidak bersetuju dengan hujahan peguam pemohon iaitu responden kedua dikatakan secara *mala fide* apabila bertindak menjadi pembida dalam lelongan awam kedua. Mahkamah ini berpendapat pemohon boleh memfailkan apa-apa tindakan yang berasingan terhadap responden kedua atas *mala fide* sekiranya ianya berjaya dibuktikan tuntutannya. E

[39] Mahkamah ini ingin menyentuh isu penangguhan lelongan di pejabat tanah telah diperuntukkan bawah s. 264A Kanun itu. Parlimen telah mengubal peruntukan baru tersebut melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2008 [A1333] di mana pentadbir tanah diberi kuasa untuk menangguhkan perintah jualan atau membatalkannya sebagaimana yang diperuntukkan bawah s. 264A(1) Kanun itu. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan peruntukan berkenaan sebagaimana berikut: F

(1) An order for sale made under section 263 may be postponed only once for a period not exceeding three months or cancelled by the Land Administrator upon an application of the chargee with the concurrence of the chargor in Form 16O and shall be accompanied by such fee as may be prescribed: G

Provided that such application shall be submitted to the Land Administrator not less than seven days before the date of the sale. H

[40] Mahkamah ini merujuk kes *Koperasi Pembangunan Kampung Tradisional (PEKATRA) Tasek Bhd lwn. Pentadbir Tanah, Daerah Kubang Pasu, Kedah Darul Aman & Satu Lagi; Shahezan Wali Mohamed (Pencelah)* [2007] 3 CLJ 725 di mana YA Dato' Mohd Sofian Abdul Razak H telah melahirkan pengamatannya berkaitan peruntukan s. 264A Kanun itu seperti berikut: I

A [23] Di sini, mahkamah berpendapat dengan adanya pindaan yang dibuat dengan memasukkan seksyen baru khusus untuk penangguhan dan pembatalan jualan di s. 264A maka dengan tersendirinya apa-apa prosedur untuk penangguhan dan pembatalan hendaklah mengikut peruntukan yang ditetapkan di dalam seksyen tersebut. Dalam erti kata yang lain, permohonan untuk penangguhan atau pembatalan hendaklah dikemukakan
B kepada Pentadbir Tanah tidak kurang daripada tujuh hari sebelum tarikh jualan.

[41] Mahkamah ini telah meneliti peruntukan s. 264A(1) Kanun itu, sebarang penangguhan perintah jualan/lelongan perlu dipohon melalui "borang 16O" oleh penerima gadaian (chargee) dan persetujuan pemberi
C gadaian (chargor). Dalam konteks kes di hadapan mahkamah sekarang, permohonan oleh pemohon kepada peguam responden pertama untuk menangguhkan lelongan awam yang akan dijadualkan pada 2 Oktober 2013 adalah bercanggah dengan peruntukan s. 264A(1) Kanun itu.

D **[42]** Berdasarkan alasan-alasan yang dihuraikan di atas, mahkamah ini menolak lampiran (1) dengan kos RM6,000 kepada responden pertama dan responden kedua.

E

F

G

H

I